



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38710  
Telefax: (43 01) 4000 99 38710  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
DVR: 4011222

GZ: VGW-211/V/017/RP24/15913/2016-1  
Dipl.-Ing. Wo. T.

Wien, 16.02.2017

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Landesrechtspflegerin Sabine Hais über die Beschwerde des Herrn Dipl.-Ing. Wo. T. vom 05.12.2016 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 24.10.2016, MA37/..-137938-2015-15

zu Recht e r k a n n t:

Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei vom 24.10.2016, AZ.: MA37/..-137938-2015-15 wurden den Eigentümern der Baulichkeit auf der Liegenschaft in Wien, L.-Straße ONr. ..., EZ .... der Katastralgemeinde ... gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO) nachfolgender Auftrag erteilt:

*„1.) Das Werbeschild mit der Beschriftung „www.l...“ oberhalb des 2. Stockes an der Straßenfassade des Gebäudes, L.-Straße ONr. ... ist entfernen zu lassen.*

2.) *Sämtliche Lichtbänder an der Straßenseite und an der Feuermauer des Gebäudes, L.-Straße ONr. ... sind entfernen zu lassen.*

Die Maßnahmen seien binnen drei Monaten nach Rechtskraft des Bescheides durchzuführen und sei die Erfüllung des Auftrages beim Amt zu melden.

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass das von der zuständigen Fachabteilung (MA 19) eingeholte Gutachten schlüssig und nachvollziehbar anerkannt werde und daher der entsprechende Bauauftrag zu erlassen gewesen sei.

Infolge des Vorverfahrens sei der Bauauftrag an die beiden Eigentümer zu richten.

Das dem Bauauftrag zu Grund liegende Gutachten lautet wie folgt:

*“BEFUND*

*Gesetzliche Bestimmungen*

*Die Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden sind in der Wiener Bauordnung festgelegt. Für das Äußere des Gebäudes in der L.-Straße sind folgende Bestimmungen relevant:*

- 1. Das Äußere von Gebäuden muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört (§ 85 BO).*
- 2. Einzelne beleuchtete und unbeleuchtete Werbeschilder oder Werbezeichen an Gebäuden im Ausmaß von höchstens 3 m<sup>2</sup> umschriebener Rechtecksfläche sind bewilligungsfrei (§ 62a Abs. 1, Pkt. 30)*
- 3. Auch bewilligungsfreie Bauvorhaben müssen den Bauvorschriften, d.h. den stadtgestalterischen Intentionen gem. § 85 BO, entsprechen und sind andernfalls zu beseitigen (§ 62a Abs. 3)*

*Zur Einheitlichkeit des örtlichen Stadtbildes*

*Jede Stadt, beziehungsweise sogar jedes Stadtviertel oder jeder Stadtbereich weist seine eigene typische Charakteristik und sein eigenes örtliches Stadtbild auf.*

*Es gibt, typologisch gesehen,*

- o Städte bzw. einzelne Stadtbereiche mit einem hohen Werbemaß und*
- o Stadtbereiche mit einem geringen Werbemaß*

*Es gibt*

- o Städte deren Werbung die ganzen Fassaden überzieht und es gibt*
- o Stadtbereiche bei denen sich die Werbung auf die Erdgeschosszonen, bzw. Lokalbereiche beschränkt.*

*Es ist festzustellen, worin die ortsübliche Werbung und die diesbezügliche Einheitlichkeit des gegenständlichen örtlichen Stadtbildes im Bereich um das Projekt in der L.-Straße besteht.*

#### Zur Werbung in der L.-Straße

*Die Werbung in der L.-Straße wird im Folgenden auch im historischen Kontext betrachtet, um die Ortsunüblichkeit derselben zu erläutern.*

*Vor fast 200 Jahren wirkte die Bebauung in der L.-Straße noch vorstädtisch. Die Werbung konzentrierte sich im Wesentlichen auf die Erdgeschosszone. Hier waren etliche kleine Steckschilder zu finden. An den Feuermauern im unteren Bereich war auch eine kleinflächige Beschilderung vorhanden.*

*In der Folge entwickelte sich die L.-Straße vor circa 100 Jahren als eine urbane Straße der Außenbezirke, welche ein etwas höheres Werbemaß aufwies. Es kann jedoch festgestellt werden, dass sich Werbung im Wesentlichen ebenfalls in den unteren Geschossen, nämlich vor der Ladenzone befindet.*

*In den siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts wachsen die Urbanität und auch das Verkehrsgeschehen deutlich an. Die meisten Werbezeichen verbleiben jedoch in den unteren Geschossen. Nur wenige Schilder sind im unteren Bereich der Mezzanine und Halbstöcke oder im unteren Bereich des ersten Stockes aufzufinden. Auch heute kann festgestellt werden, dass die Werbeformen ähnlich geblieben sind. Lediglich das gegenständliche frühere Hotel ... hatte über dem zweiten Stock eine Aufschrift in einzelnen Buchstaben.*

- *Die Montage von hinweisenden Schriftzügen, wie Internetadressen, in den Obergeschossen ist im gegenständlichen Stadtbereich nicht ortsüblich.*

#### Lichtbänder

*Noch eindeutiger stellt sich die Situation bezüglich der Lichtbänder dar. In der gesamten, nach Sichtweite festgelegten, Umgebung waren keine vergleichbaren Leuchtstreifen auffindbar. Es kann festgestellt werden, dass solche Leuchtstreifen in den Obergeschossen im Bereiche der L.-Straße so gut wie nicht ortsüblich sind.*

*Lediglich jahreszeitbedingt konnten, um die Weihnachtszeit, ähnliche Beleuchtungsformen aufgefunden werden. Jedoch muss auch hierzu festgestellt werden, dass diese erstens sehr kurzzeitig installiert wurden und hiermit nur temporär vorhanden waren. Zweitens ist die Beleuchtung von Traufen und Ortgängen, sowie Giebeln eher dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im diesem urbanen Bereich konnte selbst im Kontext mit Weihnachtsbeleuchtungen eher nur eine Beleuchtung im Bereich der Erdgeschosszonen aufgefunden werden.*

- *Die lichttechnische Betonung von Gesimsen, Traufen, Ortgängen und Giebeln ist im gegenständlichen Stadtbereich auch temporär nicht üblich.*

### SCHLUSS

#### Beschriftung

*Da sich das betreffende Gebäude in einem durch Geschäftsnutzung geprägten Gebiet befindet, entsprechen Werbeanlagen in beschränktem Ausmaß diesem Stadtbild. Im Sinne der Einheitlichkeit des örtlichen Stadtbildes wären diese Werbeanlagen jedoch auf die Maßstäblichkeit und Charakteristik des örtlichen Werbeaufkommens abzustimmen.*

#### Lichtbänder

*Die Beleuchtung der Gesimse, Traufen und Ortgänge des gegenständlichen Hauses schafft eine überaus dominante Betonung dieses Einzelgebäudes, welches hierdurch im Kontext der anderen Bebauung, sowie im örtlichen*

*Stadtbild einen eklatant unangemessenen Stellenwert bekommt. Die Bauordnung für Wien fordert in § 85 BO jedoch die Einfügung der Gebäude nach Bauform, Baustoff und Farbe, welche in diesem Zusammenhang hiermit nicht mehr gegeben ist.*

*Weder die Bauform der Lichtbänder noch deren Baustoff oder deren des Nachts leuchtende Farbe können sich auch nur irgendwie in das örtliche Stadtbild einfügen. Insbesondere die roten Lichtlinien fallen krass auch dem ortsüblichen Gestaltungskanon, bzw. dem Umgang mit Beleuchtungseinrichtungen in der L.-Straße. Diese konterkarieren die Maßstäblichkeit der Fassadengestaltung und erzeugen eine extreme Dominanz des betreffenden Gebäudes im Straßenraum.*

### Zusammenfassung

*In Bezug auf die an der Fassade in der L.-Straße angebrachte Internetadresse („www.l...“) und die Fassadenbeleuchtung (rote Lichtlinien, am Ortgang und 1x senkrecht an der linken Gebäudekante, 2x waagrecht über die gesamte Gebäudebreite) bedeutet dies, im Vergleich zu den Gebäudefassaden im nahen Umfeld, dass damit die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes gestört wird.“*

Aus dem vorgelegten Akt der Behörde ist ersichtlich, dass die Behörde aufgrund von Beschwerden tätig wurde. Dem Akt sind mehrere Fotos der Baulichkeit mit roten Leuchtlisenen und dem Werbeschild angeschlossen.

Mit Schreiben der MA 19 vom 03.02.2015 wurde vorweg mitgeteilt, dass besonders die roten Leuchtlisenen das örtliche Stadtbild überfrachte und unharmonisch verändere.

Der eingeholte Grundbuchsauszug weist die beiden verfahrensgegenständlichen Bescheidadressaten als Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft aus.

Die Fachabteilung des Magistrates der Stadt Wien für Architektur und Stadtgestaltung (MA 19) erstattete am 02.03.2015 das im Bescheid wiedergegebene Gutachten zur Ortsbildfrage.

Nach Durchführung einer Ortsaugenscheinverhandlung am 05.05.2015, in dem der Vertreter (Geschäftsführer) der Firma W. GmbH zu Protokoll gab Eigentümerin des Werbeschildes und der roten Beleuchtungslisenen zu sein wurde am 05.06.2015 ein gleichlautender Bauauftrag an die W. GmbH und die beiden Eigentümer erlassen. Dieser Bescheid wurde von der W. GmbH in Beschwerde gezogen und vom Verwaltungsgericht Wien mit Erkenntnis vom 17.09.2015, GZ: VGW-211/033/RP23/8747/2015-1 aufgehoben.

In diesem Verfahren hat die W. GmbH verneint Eigentümerin des Werbeschildes und der Leuchtlisenen zu sein.

Aufgrund dieser Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien wurde von der Baubehörde von Amts wegen die Wiederaufnahme des Verfahrens mit 23.09.2015 verfügt. Im weiteren Verfahren wurde festgestellt, dass das verfahrensgegenständliche Werbeschild aufgrund seiner Größe gemäß § 62a BO zwar bewilligungsfrei sei, jedoch nach dem Gutachten der MA 19 das Ortsbild störe – somit nicht den Bauvorschriften entspreche, sodass der verfahrensgegenständliche Bauauftrag zu erteilen war.

Hierüber wurde erwogen:

Der Bf ist unbestritten Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Baulichkeit, die sich in einem gemischten Baugebiet befindet. Weiters ist unbestritten, dass keine baurechtliche Bewilligung für die Beleuchtung vorliegt.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO ist für Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind, oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken.

Bewilligungspflichtig sind demnach Änderungen von Gebäuden, durch die das äußere Ansehen derselben geändert wird, wobei sich im Gesetz keine Anhaltspunkte dafür finden, dass von dieser Regelung nur solche Änderungen umfasst sind, welche den Gegenstand einer baulichen Maßnahme bilden.

Gemäß § 62a Abs. 1 Z 30 BO sind einzelne beleuchtete und unbeleuchtete Werbeschilder oder Werbezeichen an Gebäuden im Ausmaß von höchstens 3 m<sup>2</sup> umschriebener Rechtecksfläche außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre weder eine Baubewilligung noch ein Bauanzeige erforderlich.

Gemäß § 62a Abs. 3 BO müssen Anlagen nach Abs. 1 den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften entsprechen und sind andernfalls zu

beseitigen; gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge gemäß § 129 Abs. 10 BO erteilen.

§ 85 BO lautet:

#### *„Äußere Gestaltung von Bauwerken*

*§ 85. (1) Das Äußere der Bauwerke muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.*

*(2) Die Errichtung von Bauwerken sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Überschreiten bauliche Anlagen die für Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Im Nahebereich von Schutzzonen ist bei der Beurteilung auf diese besonders Bedacht zu nehmen.*

*(3) Baumaßnahmen an einzelnen Bauwerken von geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung sowie die Errichtung von Bauwerken und Baumaßnahmen in der Umgebung solcher Bauwerke sind unzulässig, wenn deren Eigenart oder künstlerische Wirkung oder das örtliche Stadtbild beeinträchtigt würde. Hierbei bleiben die besonderen, den Denkmalschutz betreffenden gesetzlichen Bestimmungen unberührt.*

*(4) Portale, Geschäfts- und Firmenschilder, Werbezeichen und Lichtreklamen müssen so beschaffen sein, dass durch sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Durch Lichtreklamen darf keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung der Benutzer desselben Gebäudes oder der Benutzer benachbarter Gebäude herbeigeführt werden.*

*(5) Bei Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone ist das Gebäude unbeschadet der Abs. 1 bis 4 und der Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 und 4 auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzonen, wobei der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zukommt.*

*(6) Durch die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher Ziergegenstände in Schutzzonen darf die äußere Gestaltung, der Charakter und Stil des betroffenen Gebäudes beziehungsweise des dem baulichen Ziergegenstand benachbarten örtlichen Bereiches in seiner Wirkung im örtlichen Stadtbild nicht verändert werden.“*

Eine Wesentlichkeit der Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes fordert Abs. 4 nicht. Die Frage der Vereinbarkeit mit Abs. 4 kann nur durch ein begründetes Sachverständigengutachten geklärt werden, dessen Befund eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation enthalten muss. Daraus müssen die charakteristischen Merkmale der für die Beurteilung einer allfälligen Störung in Betracht kommenden Teile des Orts- und Landschaftsbildes erkennbar sei, wobei es keineswegs darauf ankommt, ob einzelne störende Objekte schon vorhanden sind, weil allein das Vorhandensein derartiger Objekte noch keine weitere Störung erlaubt (VwGH 30.04.2009, 2006/05/0258).

Gemäß § 129 Abs. 10 BO ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für das eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht.

Vorschriftswidrig im Sinne des § 129 Abs. 10 BO ist ein Bau, für den im Zeitpunkt seiner Errichtung ein baubehördlicher Konsens erforderlich war und weiterhin erforderlich ist, für den aber ein solcher Konsens nicht vorliegt. Bei Abweichungen von Bauvorschriften können nach § 129 Abs. 10 BO Bauaufträge sowohl für bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige als auch bewilligungsfreie Bauvorhaben erteilt werden. Der Grund für die Abweichung von der Bewilligung ist unerheblich (vgl. das VwGH Erkenntnis vom 23. Februar 2010, ZI. 2009/05/0162, mwH).

Das durchgeführte Verfahren hat ergeben, dass die Leuchtlisenen der Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO unterliegen und das Werbeschild nicht den Bauvorschriften (§ 85 BO) entspricht. Das eingeholte Gutachten der entsprechenden Fachabteilung des Magistrates der Stadt Wien hat die Entwicklung der verfahrensgegenständlichen Ortsteile ausführlich dargestellt und klar und schlüssig aufgezeigt, dass die Einheitlichkeit des örtlichen Stadtbildes

durch die verfahrensgegenständliche Werbetafel gestört ist. Im Hinblick auf die Regelung des § 129 Abs. 10 BO ist die Baubehörde sohin berechtigt, ein nicht der Maßstäblichkeit und Charakteristik des örtlichen Werbeaufkommens entsprechendes Werbeschild als Abweichung von den Bauvorschriften zu qualifizieren, welche eine baupolizeilichen Entfernungsauftrag rechtfertigt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Gemäß § 24 Abs. 2 Z 3 VwGVG entfällt die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung.

### Belehrung

Gegen dieses Erkenntnis besteht gemäß § 54 VwGVG die Möglichkeit der Erhebung einer Vorstellung bei der zuständigen RichterIn des Verwaltungsgerichts Wien. Die Vorstellung ist schriftlich innerhalb von zwei Wochen ab dem Tag der Zustellung des Erkenntnisses einzubringen.

Hais  
Landesrechtspflegerin